



Begründung

zum Bauungsplan Nr. 34 - Wohngebiet ehemaliges E.-Fränkel-Heim - der Stadt Plau am See

Auftraggeber: Stadt Plau am See
Der Bürgermeister
Markt 2

19395 Plau am See

Auftragnehmer: Ingenieurbüro Peter Andrees
Seestraße 2 a

19395 Plau am See

Dezember 2005
September 2005

Inhaltsverzeichnis

- 1. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes**
 - 1.1 Planungsabsichten und -anlass
 - 1.2 Einordnung in die Ziele der Raumordnung und Landesplanung
 - 1.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
 - 1.4 Lage und Zustand des Plangebietes

- 2. Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes**
 - 2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung / Lärmschutz
 - 2.2 Erschließung des Plangebietes
 - 2.2.1 Verkehrsflächen
 - 2.2.1.1 Straßen und Wege
 - 2.2.2 Ver- und Entsorgung des Plangebietes
 - 2.2.2.1 Trinkwasserversorgung
 - 2.2.2.2 Gasversorgung
 - 2.2.2.3 Elektroenergieversorgung
 - 2.2.2.4 Fernmeldeanschluss
 - 2.2.2.5 Schmutzwasserentsorgung
 - 2.2.2.6 Niederschlagswasserentsorgung
 - 2.2.2.7 Löschwasserentnahmestellen
 - 2.2.3 Erschließungskosten
 - 2.2.4 Kosten für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
 - 2.2.4.1 Kosten für Ausgleichsmaßnahmen
 - 2.2.4.2 Kosten für Ersatzmaßnahmen
 - 2.3 Umweltbericht

1. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

1.1 Planungsabsichten und -anlass

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Plötzenhöhe an der Seestraße, ca. 1,6 km südlich des Stadtzentrums und ist ca. 1,4 ha groß.

Das Edith-Fränkel-Heim wurde bis 1990 als Ferienanlage genutzt, ab 1990 erfolgte keine Bewirtschaftung mehr.

Als Bestand sind im Plangebiet ein Wohngebäude, ein Beherbergungsgebäude, ein ehemaliges Heizwerk sowie eine Doppelgarage vorhanden. An den vorhandenen Gebäuden ist zunehmender Verfall sichtbar. Das sehr große Heizwerk mit Kohlbunker war schon immer ein städtebaulicher Missstand und soll, bis auf den nördlichen Wohngebäudeteil, abgebrochen werden.

Die vorhandene Streuobstwiese auf dem Flurstück 72/1 ist in einem ungepflegten Zustand, einige Obstbäume sind seit dem Jahr 1990 abgestorben und mussten abgenommen werden.

Die vorliegende Planung dient der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung indem das alte Heizwerk weitgehend abgebrochen, die übrigen vorhandenen Gebäude saniert werden und entlang der Seestraße drei neue Einzelhäuser gebaut werden können.

Planungsanlass ist die nach wie vor vorhandene Nachfrage nach Baugrundstücken für Einfamilienhäuser.

Die Erschließung des Plangebietes einschließlich der Ver- und Entsorgung ist über die Seestraße gesichert.

Das Plangebiet liegt im Landschaftsschutzgebiet „Plauer See“ und z. T. im 100 m – Gewässerschutzstreifen.

Mit dem B-Plan sind Anträge auf Herausnahme aus dem LSG „Plauer See“ (LSG-VO vom 08.03.1996) und auf Inaussichtstellung einer Ausnahme vom Bauverbot im Gewässerschutzstreifen (§ 19 Abs. 3 Nr. 4 LNatG M-V) zu stellen.

1.2 Einordnung in die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Planungsanzeige gemäß § 17 bzw. § 20 Landesplanungsgesetz (LPIG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. Mai 1998, GVO-Blatt M-V Nr. 16 S. 503, Erlass des Ministeriums für Bau, Landesentwicklung und Umwelt M-V vom 06. Mai 1996 (Amtsblatt M-V Nr. 23/1996).

Landesplanerische Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 34 „Wohngebiet Ehemaliges Edith-Fränkel-Heim“ der Stadt Plau am See

Ihr Schreiben vom 08.03.2005 über den Landkreis (Posteingang 31.03.2005)

Die angezeigten Planungsabsichten werden nach den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung und Landesplanung gemäß Landesplanungsgesetz, Erstem Landesraumordnungsprogramm (LROP) für M-V und dem Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) für die Region Westmecklenburg beurteilt.

Bewertungsergebnis

Der Bebauungsplan Nr. 34 „Wohngebiet Ehemaliges Edith-Fränkel-Heim“ ist mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar.

Vorgelegte Unterlagen und Planungsinhalt

Zur Bewertung haben der Aufstellungsbeschluss und die Planzeichnung M 1 : 1 000 (Planungsstand 24.11.2004) vorgelegen.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 34 möchte die Stadt Plau am See einen städtebaulichen Missstand in der Seestraße beseitigen und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Aufbau eines Wohngebietes schaffen.

Raumordnerische Bewertung

Die Stadt Plau am See befindet sich im Osten der Planungsregion Westmecklenburg und ist entsprechend RROP ein Unterzentrum im besonders strukturschwachen ländlichen Raum. Teile des Stadtgebietes, so auch der hier zu betrachtende Bereich, sind Fremdenverkehrsschwerpunkträume und Vorsorgeräume für Naturschutz und Landschaftspflege. Im Flächennutzungsplan ist der Bereich des ehemaligen Edith-Fränkel-Heimes als Wohnbaufläche dargestellt.

Bei der Beurteilung der Planung sind besonders die Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die Vorsorgeräume für den Naturschutz und die Landschaftspflege nicht zu beeinträchtigen, die Ortsbilder in ihrer Unverwechselbarkeit aufzubessern und zu erhalten und die Fremdenverkehrsentwicklung nicht zu behindern, zu beachten. (vgl. 4.3.(2), 5.2.(2) u. 7.2.1.(2) RROP WM)

Die Planungen zum Aufbau eines Wohngebietes in der Seestraße auf dem Gelände des ehemaligen Edith-Fränkel-Heimes beruhen im Wesentlichen auf der Umnutzung vorhandener Gebäude. Im Bereich der Straßenfront sollen auf der Fläche des ehemaligen Heizhauses und eines alten Obstgartens vier neue Bauplätze entstehen.

Die Lage im Fremdenverkehrsschwerpunktraum und auch das Ziel der städtebaulichen Rahmenplanung die Seestraße als Panorama Promenade auszubauen, stellen an die Umsetzung der Planungen einen hohen gestalterischen Anspruch. Der Altbaubestand im Planungsbereich ist neben seiner besonderen Funktion aus Naturschutzsicht auch als wesentliches gestalterisches Element von Bedeutung und sollte weitestgehend erhalten bleiben.

Der Bebauungsplan Nr. 34 der Stadt Plau am See ist mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar.

Abschließende Hinweise

Die landesplanerische Stellungnahme bezieht sich auf die Grundsätze und Ziele der Raumordnung und Landesplanung und greift der erforderlichen Prüfung durch die zuständige Genehmigungsbehörde nicht vor. Sie gilt nur solange, wie sich die Beurteilungsgrundlagen für das Vorhaben nicht wesentlich ändern.

1.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Plau am See ist der nördliche Teil des Plangebietes als Wohnbaufläche und der südliche Teil als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Der Bebauungsplan wird zum Teil gemäß § 8 Abs. 2 Bau GB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Für den südlichen Teil des Plangebietes wird gemäß § 8 Abs. 3 der Flächennutzungsplan zeitnah (innerhalb von 2 Jahren) mit den nächst fälligen Änderungen/Ergänzungen geändert.

1.4 Lage und Zustand des Plangebietes

Das Plangebiet ist ca. 1,4 ha groß und wird von den Flurstücken 71 und 72/1 der Flur 15 gebildet. Nördlich und südlich des Plangebietes befinden sich allgemeine Wohngebiete östlich grenzt der Plauer See an das Plangebiet, unterbrochen durch eine ca. 3 m hohe Böschungskante und den Mecklenburger Seenradweg.

Westlich des Plangebietes verläuft die Seestraße mit einer angrenzenden Streuobstwiese. Der Zustand des Plangebietes ist durch 4 Bestandsgebäude und einer Obststreuwiese mit älteren Baumbestand gekennzeichnet.

2. Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung / Lärmschutz

In Angleichung an die vorhandene Bebauung in der Umgebung wird das Plangebiet als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Für das Maß der baulichen Nutzung ist für die neu zu errichtenden Wohngebäude Eingeschossigkeit in Einzelhaus-Bebauung vorgesehen. Für das ehemalige Ferienhaus und das südlich davon gelegene Wohnhaus wird eine GR und GF in der vorhandenen Größe festgesetzt.

Die wechselnde Stellung der Wohngebäude zur Seestraße und die reichliche Ausstattung der Freiflächen dazwischen mit Grünanlagen und Laub- bzw. Obstbäumen entspricht der vorhandenen Bebauung. Mit der vorgelegten Planung wird der Ausbau der Seestraße als „Panorama Promenade“ als Beitrag zur Entwicklung der Stadt Plau am See als Fremdenverkehrsschwerpunkt fortgesetzt.

Lärmschutz:

Für ein allgemeines Wohngebiet sind im Rahmen der städtebaulichen Planung folgende schalltechnischen Orientierungswerte (Außen-Lärm) einzuhalten:

tags	55 dB (A)
nachts	45 dB (A) bzw. 40 dB (A).

Der höhere Nachtwert gilt für Verkehrslärm, der niedrige Nachtwert für Gewerbe- und Freizeitlärm.

Bei der Berechnung der Verkehrslärmbelastung für das Prognosejahr 2015 liegt ein Teil der Baugrundstücke im Plangebiet in den Lärmpegelbereichen II und III.

Zum Lärmschutz werden für diese Bereiche passive Schallschutzmaßnahmen für die Außenbauteile der Gebäude festgesetzt.

Weitere Geräusch- bzw. Lärmkonflikte sind im Planbereich gegenwärtig nicht erkennbar.

2.2 Erschließung des Plangebietes

2.2.1 Verkehrsflächen

2.2.1.2 Straßen und Wege

Das Plangebiet ist über die Seestraße erschlossen. Die vorhandenen Gebäude im nordöstlichen Teil des Plangebietes sind über die Zufahrt von der Seestraße angebunden.

2.2.2 Ver- und Entsorgung des Plangebietes

2.2.2.1 Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung ist für die Bestandsgebäude vorhanden. Neue Trinkwasseranschlüsse erfolgen durch den Wasser- und Abwasserzweckverband Parchim / Lüz und müssen rechtzeitig vor Baubeginn mit dem Zweckverband abgestimmt werden

2.2.2.2 Gasversorgung

Der Anschluss des Plangebietes ist bei der HGW Hanse Gas in Bützow vor Beginn der Erschließung anzumelden.

2.2.2.3 Elektroenergieversorgung

Die Elektroenergieversorgung ist soweit nicht vorhanden, vor Erschließungsbeginn bei der WEMAG in Schwerin zu beantragen.

2.2.2.4 Fernmeldeanschluss

Für einen Fernmeldeanschluss ist ein Antrag bei der Telekom in Neubrandenburg zu stellen.

2.2.2.5 Schmutzwasserentsorgung

Die Schmutzwasserentsorgung des Plangebietes erfolgt über einen Anschluss an die städtische Kläranlage. Der Anschluss erfolgt über eine Einbindung der Leitung in der Seestraße.

2.2.2.6 Niederschlagswasserentsorgung

Das Plangebiet liegt in der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Plau am See. Eine Versickerung des anfallenden Regenwassers ist nur auf Antrag und mit Genehmigung der unteren Wasserbehörde zulässig.
Im Versagungsfall muss ein Anschluss an die städtische Regenkanalisation erfolgen.

2.2.2.7 Löschwasserentnahmestellen

Die Löschwasserentnahmestellen sind dem anliegenden Übersichtsplan zu entnehmen.

2.2.3 Erschließungskosten gemäß § 128 BauGB

- keine -